

УДК 347.214.2(477)

**Іванов Андрій Валентинович,**

аспірант кафедри цивільного права

Національного університету «Одеська юридична академія»

## СПІВВІДНОШЕННЯ ПОНЯТЬ «ДЕВЕЛОПМЕНТ НЕРУХОМОСТІ» І «ДЕВЕЛОПЕРСЬКА ДІЯЛЬНІСТЬ У СФЕРІ НЕРУХОМОСТІ»

**Постановка проблеми.** Сучасні геополітичні фактори, що мають принциповий вплив на розвиток країн Східної Європи, разом з внутрішньо-обумовленими реаліями розбудови української державності на макроекономічному загальнодержавному рівні, а також наявні перспективи та потенційно найбільш імовірні шляхи розвитку нашої Батьківщини спрямовують політичну, правову, економічну та іншу соціальну активність як владних еліт і корпорацій загальнодержавного рівня, так і пересічних українців та представників малого і середнього бізнесу на формування в широкому колі сфер соціального буття системи передумов для удосконалення і актуалізації значної частини в першу чергу економічних механізмів, притаманних капіталістичному устрою і відповідній соціально-економічній формації. Зокрема системному реформуванню підлягає сфера капітального будівництва, в якій цілу низку підходів і механізмів, що на даний момент не в повній мірі відповідають вимогам сучасності, мають замінити процеси девелопменту нерухомості, побудовані за зарубіжними зразками але з обов'язковим урахуванням особливостей українського ринку нерухомості.

**Стан дослідження теми.** Незважаючи на достатньо значне розповсюдження окремих механізмів процесу девелопменту нерухомості в українській практиці капітального будівництва, вітчизняна правова наука не розробила профільного наукового обґрунтування для забезпечення ефективного правового регулювання сфери девелопменту нерухомості в Україні. Відносини девелопменту нерухомості в Україні в їх класичному розумінні на даний момент залишаються малодослідженими і потребують детальних наукових розробок. Дисертаційних досліджень в галузі права, пов'язаних суто з правовим регулюванням процесів девелопменту нерухомості, написано і захи-

щено в Україні не було. Але тим не менш є певна кількість напрацювань молодих вчених в форматі наукових статей, тез доповідей тощо.

**Метою цього дослідження** є правовий аналіз співвідношення понять «девелопмент нерухомості» та «девелоперська діяльність у сфері нерухомості», які з приблизно однаковим ступенем розповсюдження використовуються у вітчизняній теорії і практиці капітального будівництва як тотожні. У статті з'ясовується змістовне та сутнісне навантаження обох цих понять та окреслюється перелік основних їхніх ознак.

**Виклад основного матеріалу.** Частиною цивільного обігу, в якій найбільш гостро на даний момент постає проблема співвідношення публічних і приватних інтересів виступає сфера капітального будівництва, яка являє собою комплексну систему процесів, пов'язаних зі створенням нової нерухомості, а також з відновленням і удосконаленням вже існуючих елементів ринку нерухомого майна. Наявні на даний момент в чинному законодавстві та в практиці правореалізації механізми правового регулювання відносин капітального будівництва є в значній мірі недосконалими і не можуть забезпечити ефективне впорядкування всього масиву правовідносин, які складаються в результаті здійснення цілої низки різновидів профільної діяльності відповідних суб'єктів, пов'язаних з процесами створення та реконструкції нерухомості. Очевидним в описаній ситуації є той факт, що регулювання вищезначеного кола правовідносин потребує системного в значній мірі уніфікованого правового регулювання. Зразки успішного впровадження систематизації механізмів юридичного впорядкування відносин капітального будівництва можуть бути досліджені, а окремі їх аспекти в свою чергу можуть бути інтегровані і адаптовані для реалій нашої правової системи, в рамках вивчення

практики правотворчості і правозастосування в ряді країн Західної Європи.

Для означення вищезгаданого комплексу правовідносин європейські економічна та права доктрини використовують термінологічну конструкцію «*realestatedevelopment*», яку дослівно можна було б перекласти українською, як «розвиток нерухомого майна» або «розвиток нерухомості». При цьому варто зазначити, що такий дослівний переклад в значній мірі зберігає і відображає саму сутність правових і економічних механізмів, закладених в основу здійснення комплексу діяльності зі створення і реконструкції об'єктів нерухомості. Розуміння в першу чергу суб'єктами цивільного обігу об'єктивної наявності глибинних господарських та правових зв'язків в процесі втілення в життя проектів капітального будівництва, поєднане з загальнодержавною тенденцією віддалення від радянського минулого та рядом кроків щодо реалізації інтегративних проєвропейських процесів останніх років, природним чином призвело до того, що ефективні, об'єктивно обумовлені в рамках розвитку суспільства і збільшення ступеня урбанізації механізми системного, цілісного у взаємозв'язку своїх стадій процесу реалізації проектів комплексного розвитку територій і нерухомості стали дедалі частіше зустрічатися в реаліях практики капітального будівництва. Але не дивлячись на цей факт, спеціального правового регулювання ні зазначені механізми, ні окремі види професійної діяльності суб'єктів капітального будівництва не отримали. А доктринальне дослідження цієї величезної за своїм обсягом і потенціалом сфери суспільних відносин та потреб і перспектив її правового регулювання зводиться лише до наявності в окремих наукових роботах недисертаційного характеру описання фактичної наявності в українському цивільному обігу окремих елементів наведених вище складних правовідносин, які означаються через дві найбільш розповсюджені термінологічні конструкції, запозичені з іноземної практики: «девелопмент нерухомості» та «девелоперська діяльність у сфері нерухомості». Обидві ці конструкції приблизно в рівній мірі використовуються як в наукових колах, так і серед представників відповідних сфер бізнесу, як тотожні. Термін «девелопмент нерухомості» в наявних відносно небагаточисельних і несистематизованих напрацюваннях вітчизняної правової науки з цього приводу, а також в межах практики капітального будівництва, що формувалася в сучасних умовах українського цивільного обігу після прийняття Цивільного кодексу України, вживається, коли необхідно охарактеризувати відносини і процеси, пов'язані із створенням зі стадії ідеї або проекту готового об'єкта нерухомості, який

би максимально відповідав вимогам споживчого ринку, або процеси реконструкції об'єктів нерухомості, поєднаної з принциповим збільшенням їх ринкової і соціальної вартості; а також, коли мова йде про професійну підприємницьку діяльність в описаних сферах, спрямовану на набуття прибутку через реалізацію готових об'єктів девелопменту нерухомості.

Принципове значення в розумінні девелопменту нерухомості має саме створення і реалізація найбільш досконалого з можливих варіантів розвитку конкретної нерухомості на конкретній території, оскільки купівля-продаж об'єктів нерухомості – це не просто купівля-продаж товару, а рух капіталу, тобто вартості, що дає прибуток [1, с. 162] і в подальшому. Таким чином за допомогою поняття «девелопмент нерухомості» в залежності від специфіки контексту описують і певну систему відносин щодо реалізації інвестиційних проектів розвитку нерухомості і спеціальну підприємницьку діяльність, спрямовану на такий розвиток, при чому у будь-якій із можливих форм здійснення такої діяльності. Така суто практична за своїм походженням неоднозначність у разі подальшої формалізації механізмів девелопменту нерухомості через створення системи спеціального правового регулювання може привести до створення значної кількості колізій і неточностей в правовому масиві її майбутніх норм, що будуть покликані упорядкувати відносини комплексного розвитку нерухомості.

Долаючи описану неоднозначність досліджуваних термінологічних конструкцій, українська правова думка пішла шляхом найменшого опору і просто констатувала, як це часто буває в рамках нашої юридичної доктрини, що поняття девелопменту нерухомості є багатозначним і може розумітися в декількох понятійних площинах, тобто у широкому сенсі – як система правовідносин, та у вузькому – як спеціальна професійна діяльність підприємницького характеру. Такий підхід достатньо легко і в певній мірі логічно дозволяє уникнути проведення детального аналізу правової природи девелопменту нерухомості, але має і серйозні недоліки. Ні в якій мірі не заперечуючи багатозначності і складності поняття «девелопмент нерухомості», вбачається за необхідне зазначити, що подібне двозначне змістовне навантаження приписується і термінологічній конструкції «девелоперська діяльність у сфері нерухомості», хоча вже навіть на побутовому ненауковому рівні очевидним є більш вузький зміст цього поняття. Використання методологічного підходу розуміння тих чи інших явищ або процесів у так званих широкому та вузькому сенсах в даному випадку виявляється недоцільним і таким, що не дозволяє чітко і конкретно охарак-

теризувати досліджувані терміни, особливо з урахуванням того факту, що вони є запозиченими з іншої мови.

Як вже зазначалося раніше чітке відмежування досліджуваних в даній роботі понять є вкрай необхідним з міркувань недвозначності і конкретності, яких вимагають механізми правового регулювання, щоб, власне, і виконувати свою основну функцію – впорядковувати суспільні відносини. Для того, щоб якомога детальніше з'ясувати усі аспекти змістовного навантаження вищеописаних понять, вбачається необхідним навести повний перелік їх базових характерних ознак. Джерелом осмислення і подальшого формулювання таких ознак в першу чергу виступає практика втілення в цивільному обігу окремих механізмів девелопменту нерухомості, а також закономірності формальної юридичної логіки та наявне правове регулювання окремих підсистем відносин в сфері капітального будівництва. Так базовими характерними ознаками, що відображають сутність поняття «девелопмент нерухомості» і дозволяють сформувати цілісне уявлення про дане явище, на підставі якого в свою чергу може бути сформульовано повне, таке, що охоплює усю специфіку досліджуваного явища, визначення девелопменту нерухомості, виступають наступні ознаки:

1. Складність і багатшаровість здійснюваних в рамках девелопменту нерухомості процесів;
2. Системний характер правовідносин, що складають зміст девелопменту нерухомості;
3. Спрямованість на досягнення найбільш досконалого з можливих результатів реалізації інвестиційних проектів будівництва або відновлення нерухомості, поєднане з принциповим збільшенням ринкової вартості об'єкта девелопменту і подальшим отриманням прибутку;
4. Реалізація процесів девелопменту в одній з трьох наступних форм: будівництво нерухомості; реконструкція нерухомості; розвиток або відновлення земельних ділянок.
5. Полісуб'єктність як участь в процесах девелопменту нерухомості допоміжних суб'єктів.
6. Оформлення і упорядкування правовідносин девелопменту нерухомості через складну розгалужену систему цивільно-правових договорів.
7. Необхідність забезпечення комплексного правового регулювання через систему загальних та спеціальних нормативно-правових актів, які покликані врегулювати як суто девелоперська діяльність, так і допоміжні різновиди професійної діяльності широкого кола суб'єктів, залучених в процеси девелопменту нерухомості.

Наведений перелік основних характеристик девелопменту нерухомості в значній мірі дозво-

ляє досягнути масштабність і поліструктурність процесів, що реалізуються під час втілення в життя проектів розвитку нерухомості, а також осмислити роль окремих суб'єктів в цих процесах.

Для забезпечення детального розуміння закономірностей співвідношення вже проаналізованого з точки зору базових ознак поняття «девелопмент нерухомості» з поняттям «девелоперська діяльність у сфері нерухомості» необхідним вбачається навести також базові ознаки останнього. Так поняття «девелоперська діяльність у сфері нерухомості» характеризується наступним рядом ознак:

1. Вираженість в окремому комплексному різновиді професійної активності спеціальних суб'єктів цивільного обігу – девелоперів, який включає в себе підбір команди учасників проекту, дослідження ринку, маркетинг, фінансування, бухгалтерський облік, управління майном [2, с. 107] та ряд інших напрямків;
2. Організаційний та координаційно-адміністративний характер.
3. Моносуб'єктність, тобто діяльність виключно девелопера;
4. Підприємницький характер;
5. Необхідність забезпечення в першу чергу спеціального правового регулювання.
6. Біваріантність розподілу фінансових ризиків;

Наведені переліки основоположних ознак девелопменту нерухомості та девелоперської діяльності у сфері нерухомості не є вичерпними, оскільки їх втілення в об'єктивну дійсність і використання в сучасній практиці капітального будівництва передбачених ними механізмів є фрагментарним і не системним, а спеціальне правове регулювання девелоперської діяльності відсутнє, а відповідно об'єктивно немає можливості говорити про уніфікацію такого правового регулювання з системою норм, що впорядковують суміжні допоміжні види професійної діяльності допоміжних суб'єктів, які беруть участь в процесах девелопменту нерухомості. Таким чином, спираючись на наведені переліки базових ознак девелопменту нерухомості та девелоперської діяльності в сфері нерухомості, навіть з урахуванням наукової нерозробленості і відсутності системного використання механізмів девелопменту нерухомості на практиці, можна констатувати що поняття «девелопмент нерухомості» є значно ширшим за змістом, ніж поняття «девелоперська діяльність у сфері нерухомості», оскільки воно охоплює широкий спектр суміжних різновидів профільної діяльності, спрямованої на реалізацію проекту девелопменту нерухомості, до яких можна віднести діяльність з пошуку та підбору відповідних спеціалістів (якщо вона здійснюється не деве-

впровадження дієвих механізмів соціальної відповідальності девелопера, пов'язаних із пільговим та безоплатним наданням житла малозабезпеченим та іншим соціально незахищеним верствам населення, а також механізмів забезпечення підвищеного нормативного та інституціонального контролю за реальним дотриманням девeloperом вимог законодавства про захист і відновлення навколишнього природного середовища. Такі механізми у разі їх втілення у життя доповнять ряд характерних ознак девелоперської діяльності у сфері нерухомості і допоможуть відмежувати її від суміжних або формально схожих видів діяльності, які мають місце в процесах девелопменту нерухомості.

1. Литвиненко К.О Комерційна нерухомість як інтегрована категорія ринку / К.О Литвиненко // Економіка Крима. – 2012. – №3 (40). – С. 161-165.
2. Рашковський О.А. Девелопмент як принципово нова концепція організації інвестиційного процесу / О.А. Рашковський // Інвестиції: практика та досвід. – 2016. – № 5. – С. 106-108.

У статті досліджуються базові питання співвідношення понять «девелопмент нерухомості» та «девелоперська діяльність у сфері нерухомості». Для з'ясування змістовного навантаження зазначених понять проведено дослідження їх базових ознак, які відображають їхню сутність і дають змогу сформулювати цілісне уявлення про їх внутрішній структурний склад. Крім того описуються і оглядово досліджуються окремі аспекти адаптації і застосування механізмів девелопменту нерухомості в умовах сучасного українського ринку нерухомості, а також перспективи розвитку правового регулювання відносин девелопменту нерухомості в Україні.

## СООТНОШЕНИЕ ПОНЯТИЙ «ДЕВЕЛОПМЕНТ НЕДВИЖИМОСТИ» И «ДЕВЕЛОПЕРСКАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ В СФЕРЕ НЕДВИЖИМОСТИ».

В статье исследуются базовые вопросы соотношения понятий «девелопмент недвижимости» и «девелоперская деятельность в сфере недвижимости». Для выяснения смысловой нагрузки указанных понятий проведено исследование их базовых признаков, которые отражают их сущность и позволяют сформулировать целостное представление об их внутреннем структурном составе. Кроме того описываются и обзорно исследуются отдельные аспекты адаптации и применения механизмов девелопмента недвижимости в условиях современного украинского рынка недвижимости, а также перспективы развития правового регулирования отношений девелопмента недвижимости в Украине.

## INTERRELATIONS BETWEEN THE CONCEPTS «REAL ESTATE DEVELOPMENT» AND «DEVELOPMENT ACTIVITY IN THE REAL ESTATE AREA»

The article examines the basic questions of the interrelations between the concepts «real estate development» and «development activity in the real estate area». To determine the semantic meaning of these concepts author studied their basic attributes, that reflect their nature and allow us to formulate a holistic view of their internal structural composition. Also author described and overview examines certain aspects of the adaptation and applying of real estate development mechanisms in the modern Ukrainian real estate market, as well as prospects for the development of legal regulation of real estate development relations in Ukraine.

**Key words:** real estate development, development activity in the real estate area, developer, real estate market, creation and reconstruction of real estate.